

Zeitschrift: Domaine public
Band: - (2013)
Heft: 1996

Artikel: Logement: la patate chaude aux cantons : aucune mesure substantielle en vue pour atténuer la pression sur le marché du logement
Autor: Tille, Albert
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1014100>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 19.11.2024

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Logement: la patate chaude aux cantons

Aucune mesure substantielle en vue pour atténuer la pression sur le marché du logement

Albert Tille - 19 mai 2013 - URL: <http://www.domainepublic.ch/articles/23490>

Que peut faire la Confédération pour combattre la pénurie de logements attisée notamment par la libre circulation des personnes? C'est ce que demandait le [postulat](#) d'une commission parlementaire. Pas grand-chose, c'est aux cantons d'agir, a répondu en substance le Conseil fédéral.

Pour Johann Schneider-Ammann, le marché libre du logement a fait ses preuves. Il propose toutefois une mesure concrète: modifier l'[ordonnance fédérale](#) encourageant le logement à loyer modéré. Les prêts à intérêts réduits octroyés actuellement pour construire des logements sociaux pourraient être étendus à l'acquisition de terrains.

La mesure est judicieuse, car c'est bien souvent le manque de terrains qui limite l'activité des coopératives d'habitation et autres constructeurs de logements d'utilité publique.

Pour le reste, la Confédération entend offrir ses conseils aux cantons et aux communes. La récente loi sur l'aménagement du territoire ([DP 1991](#)) impose une taxe sur les plus-values foncières lorsqu'un terrain passe en zone à bâtir. Les cantons pourraient en affecter une partie à l'encouragement de la construction de logements à prix modérés. Les cantons pourraient aussi

promouvoir l'offre de logement dans les communes en modifiant leurs plans directeurs.

Dans une initiative exigeante déposée il y deux ans ([DP 1907](#)), l'ASLOCA-Vaud veut imposer à toutes les communes du canton un effort proportionnel à leur population pour construire des logements à prix abordable. L'approche moins contraignante suggérée aux cantons par Berne pourrait servir de base à un contre-projet politiquement plus acceptable.

Outre son souci de transmettre la patate chaude de la crise du logement aux cantons, Berne se refuse à toucher à la législation sur la protection des locataires. Johann Schneider-Ammann suggère simplement aux cantons, pour lutter contre la hausse des loyers provoquée par la pénurie, d'améliorer la transparence du marché en indiquant, à la conclusion d'un nouveau bail, le montant du loyer payé par le précédent locataire. C'est ce que permet déjà d'imposer le Code des obligations lorsque sévit la pénurie.

Plusieurs cantons l'ont fait et presque partout en Suisse romande. Ainsi, lorsque le taux de logements vacants est inférieur à 1,5%, la législation vaudoise impose une [formule](#)

[officielle](#) de bail où figure le montant de l'ancien loyer. Cette protection du locataire s'est avérée largement inefficace. A Genève, 40% des baux conclus au changement de locataire subissent des hausses qui atteignent en moyenne 20%. Pour freiner cette spirale, rares sont les locataires qui entament une procédure de contestation. C'est pourquoi l'ASLOCA a proposé de limiter à 5% toute hausse au changement de bail ([DP 1966](#)).

Ce serait un signe bien visible de la volonté de réagir à court terme contre la crise du logement renforcée par l'immigration. Mais ce changement ne serait pas anodin. Un contrôle remplacerait la surveillance des loyers en cas de pénurie. Johann Schneider-Ammann ne veut pas de cette rigueur qui dissuaderait les investissements dans l'immobilier.

L'argument manque de pertinence. Les logements neufs mis sur le marché échapperaient au contrôle des loyers. De plus, ce contrôle honni disparaîtrait automatiquement lorsque la pénurie serait surmontée.

Le conseiller fédéral ne veut pas changer de politique sous la pression des votations sur la libre circulation des personnes.

Il semble oublier que c'est justement pour cette raison

que le gouvernement a activé

la clause de sauvegarde, avec ses effets illusoire (DP 1994).

Les futurs enjeux de l'échange automatique d'informations

Entre l'OCDE et l'UE, la Suisse doit négocier après avoir trop longtemps tergiversé

Jean-Daniel Delley - 18 mai 2013 - URL: <http://www.domainepublic.ch/articles/23483>

Jouer la montre, voir venir. C'est la stratégie qu'a utilisée la Suisse pour protéger les avoirs étrangers placés dans les banques helvétiques. Pourtant notre pays est régulièrement rattrapé par le temps, et contraint de s'aligner.

Le secret bancaire? Non négociable, martelait le Conseil fédéral. Jusqu'à ce que la justice américaine pointe du doigt UBS et ses pratiques illégales. Le gouvernement helvétique donne alors sa bénédiction à la transmission de milliers de noms au fisc américain. La distinction entre fraude et évasion? Parfaitement justifiée, ont longtemps prétendu les autorités. Pour finalement se plier au standard de l'OCDE.

L'échange automatique d'informations entre les administrations fiscales? Vous n'y pensez pas. La protection de la sphère privée et la priorité donnée à la responsabilité individuelle, deux principes forts de notre ordre social s'y opposent. Comme si ce type d'échange consistait à jeter en pâture les données financières des particuliers et que le secret

fiscal n'existait pas. Comme si l'obligation faite au salarié suisse de transmettre au fisc son certificat de salaire ne constitue pas déjà une entorse à ces principes. Jusqu'à ce que les Etats-Unis imposent leur loi (Facta) et exigent qu'on leur livre l'état des avoirs à l'étranger de leurs ressortissants.

La Suisse a encore tenté la piste bilatérale avec le système Rubik (DP 1962) qui a coulé avec le refus du Parlement allemand. Comme a fait long feu l'idée d'une autodéclaration des clients bancaires, émise dans le cadre de la stratégie de l'argent propre. Lorsqu'à la fin de son mandat présidentiel, Eveline Widmer-Schlumpf évoque prudemment le scénario de l'échange automatique, elle suscite l'indignation dans les rangs bourgeois. Aujourd'hui ce scénario paraît inévitable (DP 1995), d'autant plus que les banques ne le considèrent plus comme inacceptable. Même si la [responsable des finances fédérales](#) prétend ne vouloir négocier qu'au sein de l'OCDE et non avec Bruxelles, et croit savoir que le consensus sur ce sujet est encore loin d'être

atteint parmi les pays développés. Jouer la montre, voir venir, toujours.

Avec l'appui du Luxembourg et de l'Autriche, la Suisse a réussi à négocier avec Bruxelles un accord sur la fiscalité de l'épargne. Les pays voisins se voyaient garantir le versement résultant d'un impôt à la source prélevé par la Suisse sur les intérêts des avoirs de leurs ressortissants, et ces derniers préservaient leur anonymat. Mais cet accord présente une grave lacune: seules les personnes physiques sont concernées ce qui a probablement permis à un certain nombre d'entre elles de se cacher derrière des constructions juridiques variées. A croire que les pays de l'Union européenne n'avaient pas vraiment la volonté de récupérer leur dû.

Aujourd'hui, cet appui fait défaut. Le Luxembourg, suivi par l'Autriche, a annoncé qu'il se ralliait à l'échange automatique déjà pratiqué par les 25 autres membres de l'Union. Et la Commission européenne a reçu mandat de négocier ce système avec la Suisse. Cette dernière a déjà